

Euskirchen, 05.10.2021

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.: 337/2021

öffentlich

### Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 141, Ortsteil Euskirchen, nördlicher Bereich zwischen der Straße An der Vogelrute, Pützbergring und Gottlieb-Daimler-Straße**

- 1) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2) Beratung und Beschlussfassung über das Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 3) Auslegungsbeschluss
- 4) Beteiligung der Öffentlichkeit
- 5) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss
UmPlanA	28.10.2021						

Kosten der Maßnahme: €  
Erträge der Maßnahme: €  
im Haushaltsplan veranschlagt:  Ja  Nein  
im Wirtschaftsplan veranschlagt:  Ja  Nein  
Mittel stehen zur Verfügung:  Ja  Nein  
ggf. Deckungsvorschlag:  
jährlicher Folgeaufwand/-ertrag: €  
weiterer Folgeaufwand/-ertrag:

Zustimmung der Revision liegt vor.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.
- 2) Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie vorgeschlagen behandelt.

- 3) Der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 141 der Kreisstadt Euskirchen/Ortsteil Euskirchen wird gem. § 3 (2) BauGB gefasst. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses. Der Begründung ist ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB beigelegt.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.
- 5) Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## **Sachdarstellung:**

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt und wird durch den Pützbergring im Westen, der Straße An der Vogelrute im Süden, der Gottlieb-Daimler-Straße im Norden sowie dem Flurstück 337, Flur 43 Gemarkung Euskirchen im Osten begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 ist mit ca. 7.735 m<sup>2</sup> nur ein Teil eines Rahmenkonzeptes, welches eine aufeinander abgestimmte großräumige Planung angrenzender Flächen mit einbezieht. In diesem Zusammenhang erfolgt die Aufstellung weiterer Bauleitplanverfahren. Im nordöstlichen Anschluss an das Plangebiet wird u.a. die Fläche der ehemaligen westdeutschen Steinzeugwerke in einer Größe von 17,4 ha überplant (Bebauungsplan Nr. 140 / 32. FNP-Änd.). Die bauliche Entwicklung der Fläche der ehemaligen Westdeutschen Steinzeugwerke stellt einen zentralen Baustein bei der Schaffung neuer Entwicklungsmöglichkeiten in der Kreisstadt Euskirchen dar. Das Plangebiet bildet ein Bindeglied zum Bahnhof und zur Innenstadt.

Für den Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 100. Er setzt im nördlichen Bereich Gewerbegebiet (GE) sowie im südlichen Bereich Mischgebiet fest. Im Nordwesten befindet sich ein Grünstreifen mit der Zweckbestimmung privat.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit Gewerbliche Baufläche (G) dar. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 wird der Flächennutzungsplan in einer 34. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst, um Mischbaufläche auszuweisen, da die beabsichtigten Festsetzungen aus der bestehenden Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht entwickelt werden können.

Die 34. FNP-Änderung ist ebenfalls Gegenstand dieses Fachausschusses.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.2020 im Planungsausschuss gefasst (DS-Nr. 196/2020).

### Bebauung

Die zum Aufstellungsbeschluss am 22.09.2020 im UmPlanA vorgestellten Entwürfe wurden zwischenzeitlich überarbeitet und dem Ausschuss erneut vorgelegt. Dabei ist zum einen die Bebauungsdichte im südlichen Bereich aufgelockert und zum anderen der kompakte Gebäudekomplex durchbrochen worden. Des Weiteren wurde mittig ein Gebäudekomplex weggenommen, sodass im Zentrum des Plangebietes eine größere Grünfläche etabliert werden konnte.

Es sollen drei- bis viergeschossige Gebäude mit Staffelgeschossen errichtet werden, die ca. 122 WE ermöglichen. Davon sollen 20 im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Angesichts des örtlichen Umfeldes soll ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden.

### Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung für den Autoverkehr über die Gottlieb-Daimler-Straße vor. Hier sollen oberirdisch zwischen den Wohnkomplexen einzelne Parktaschen entstehen. Der Großteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Erschließung soll über eine Ein- und Ausfahrt im Nordosten des Grundstücks an der Gottlieb-Daimler-Straße erfolgen.

Eine innere Erschließung ist nicht angedacht. Der Innenhof soll als Grünanlage angelegt werden. Lediglich die Zufahrt für die Feuerwehr wird über ein Wegesystem sichergestellt.

Die Berechnung der Verkehrserzeugung für die Planung ergab ein Gesamtverkehrsaufkommen von täglich 560 Kfz-Fahrten. Dieser zusätzliche Verkehr wurde als Tagesverkehr und anteilig zu den Spitzenstunden auf das Straßennetz umgelegt. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung erzeugt werden, an allen untersuchten Knotenpunkten mit einer ausreichenden oder besseren Verkehrsqualität abgewickelt werden können. Zur Aufrechterhaltung der Grünen Welle auf dem Pützbergring muss für die nachmittägliche Spitzenstunde das Koordinierungsband angepasst werden. Die Wirksamkeit bleibt dann auf dem Niveau der Bestandssituation.

### Immissionen

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens in der Summe aus Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen liegen bei 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der Nordwestfassade. Für die Ostfassade ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und von bis zu 46 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 3 dB tags und 5 dB nachts überschritten.

Die höchsten Gewerbelärmimmissionen im Bereich des Bauvorhabens liegen bei 61 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts an der Ostfassade. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) gemäß TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit geringfügig um bis zu 1 dB tags und 1 dB nachts überschritten.

Das Kriterium der TA Lärm für kurzzeitige zulässige Geräuschspitzen in Mischgebiete (MI) von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts wird innerhalb des Tageszeitraumes eingehalten und innerhalb des Nachtzeitraumes bzw. der lautesten Nachtstunde um bis zu 9 dB überschritten.

Um die oben geschilderten Überschreitungen im Bebauungsplan zu regeln, werden entsprechende Festsetzungen – zeichnerisch und textlich – getroffen (fensterunabhängige Belüftung, Regelungen zu Außenwohnbereichen).

### Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Benzinabscheiders eine Belastung des Bodens mit MKW- und BTEX-Gehalt auf, welche im Maßnahmenswellenwertbereich der LAWA (1994) liegen. Bei der Altlast handelt es sich um eine sehr lokal begrenzte Belastung des Bodens. Mit Baubeginn wird die Altlast durch eine vollständige Abtragung und eine fachgerechte Entsorgung beseitigt, wodurch einer möglichen Gefahr und somit eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorgebeugt werden kann.

### Artenschutz

Die Biotopstruktur des Änderungsbereichs ist für keine der zu erwartenden, planungsrelevanten Arten der LANUV Liste als Lebensraum geeignet. Ein Vorkommen der 16 aufgeführten Arten mit Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten im Plangebiet wird nicht erwartet.

### Verfahren

Der Bebauungsplan ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im UmPlanA am 22.09.2020 beschlossen worden. Damit ist der Bebauungsplan an den Investor gebunden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt. Dieser muss spätestens zum Satzungsbeschluss geschlossen sein und ist noch nicht Anlage dieser Vorlage. Zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Er ist der Vorlage beigelegt.

### Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten. Der Investor trägt alle anfallenden Kosten.

### Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Rahmen einer Einsichtnahme vom 22.03. bis einschließlich 20.04.2021 durchgeführt.

Im Rahmen der Einsichtnahme ist eine Stellungnahme eines großen Gewerbebetriebes eingegangen. Dieser hat jedoch keinen Einfluss auf das Plangebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 22.03. bis zum 20.04.2021 statt.

Die seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen, die u.a. Aussagen zur Erdbebengefährdung, Kampfmittel, Leitungstrassen sowie zu Altlasten machen, wurden in die Entwurfsplanung aufgenommen. Sie sind als Hinweise und sonstige textliche Ergänzungen in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung eingeflossen.

Die Abwägung der Stellungnahmen ist der Vorlage als Anlage beigelegt.

Die Untere Bodenschutzbehörde äußert Bedenken, inwieweit durch die derzeitige oder ehemaligen Nutzungen Konflikte mit der geplanten Bebauung zu erwarten sind. Da gemäß des Bodengutachtens lediglich im Bereich des Benzinabscheiders erhöhte Werte auftreten, ist davon auszugehen, dass dieser Bereich aufgenommen und fachgerecht entsorgt werden muss, sodass keine Gefährdung zu

erwarten ist. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen.

Der Bereich „Jugend und Familie“ des Kreises weist auf ein bedarfsgerechtes Angebot zur Kindertagesbetreuung hin. Da im angrenzenden Plangebiet (BP 140) eine Kindertagesstätte geplant ist, werden die Bedarfe gedeckt, sodass keine weitere Kita vorgesehen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich zur Klimafolgenanpassung und gibt vor, dass falls planungsrelevante Arten betroffen sein sollten, diese mit der UNB abzustimmen seien. Da dies jedoch gemäß ASP nicht der Fall ist, ist keine weitere Kartierung erforderlich.

Im Zuge der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen, da vermehrte Bombenabwürfe festgestellt wurden.

Der Geologische Dienst NRW benennt die Erdbebengefährdung, die als Hinweis in die textlichen Festsetzungen und die Begründung aufgenommen wird.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege gibt zu beachten, dass keine Untersuchungen stattgefunden haben, sondern es sich lediglich um eine Prognose handelt, dass keine Konflikte bestehen. Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen und in die Begründung aufgenommen.

Der Erftverband bezieht sich auf die fehlende Aussage zur (Niederschlags-)Entwässerung in der Begründung. Da das Plangebiet über ein Trennsystem entwässert werden soll und die Begründung ergänzt wird, bestehen keine Bedenken.

Die Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 Immissionsschutz, weist auf den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG hin. In der Begründung wird dargelegt, dass das geplante Urbane Gebiet – MU angrenzend an den Innenstadtbereich und weiteren Wohn- und Mischbauflächen der ehemaligen Steinzeugwerke geplant ist. Hierfür und für die weiteren Bereiche sind gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt, die in Teilen näher an der Zuckerfabrik liegen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden in die Planung eingestellt und es erfolgt eine Konfliktbewältigung auf der Bebauungsplanebene.

Die Bez.Reg. gibt ebenso zu Bedenken, dass im Plangebiet von Geruchsbelästigungen durch die Zuckerfabrik auszugehen ist. Da das Geruchsgutachten jedoch eine Belastung unterhalb der Schwelle von 10 % der Jahresstunden ausweist, sind die Belastungen zumutbar.

Als weiteren Punkt bezieht sich die Bez.Reg. auf das vorliegende Schallschutzgutachten. Dieses wurde entsprechend überarbeitet. Sich daraus ergebende Festsetzungen werden zeichnerisch und textlich festgesetzt.

### Folgekosten

Da das zukünftige Planrecht Wohnungen zulässt, können grundsätzlich Folgekostenbeiträge vereinbart werden. Im MU Gebiet können bis zu 90 % Wohnungen entstehen. Für den Anteil des geförderten Wohnungsbaus fallen keine Folgekosten an.

Die Größe des Nettobaulandes beträgt 7.735 m<sup>2</sup> Fläche. Daraus ergibt sich ein Folgekostenbeitrag von  $7.735\text{m}^2 \times 0,9 \times (1 - 20/122) \times 10 \text{ €/m}^2 = 58.202 \text{ €}$ . Dieser Betrag reduziert sich noch durch den Aufwand für die Beseitigung des Gewerbeteils und der vermuteten Bodenbelastung, sodass voraussichtlich keine Folgekosten erhoben werden können.

<b>Städtebauliche Rahmendaten</b>	
Geltungsbereich	ca. 7.735 qm
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 7.735 qm
GRZ	0,6
GRZ* (Tiefgarage)	1,0
GFZ	1,8
Geschossigkeit	Drei- bis viergeschossig plus Staffelgeschoss
Wohneinheiten	ca. 122
Stellplätze	Tiefgarage: ca. 148, Oberirdisch: ca. 12

In Vertretung

Oliver Knaup  
Technischer Beigeordneter

Anlagen

Übersicht

Bebauungsplan Nr. 141 – Planzeichnung (Entwurf)

Textliche Festsetzungen

Begründung (Entwurf)

Umweltbericht

Abwägung gem. § 3 (1) BauGB

Abwägung gem. § 4 (1) BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan